

Ankenævnet for Forsikring

Den 12. april 2023 blev i sag nr. 98558:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 2012, og klageren overtog ejendommen den 21/8 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 18/3 2021. Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ CARPORT				
CARPORT - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Trappe langs hus mod have på vest side af hus, er revnet i samling mellem ydervæg og trappe..	Dette har kun kosmetisk betydning.	-

"

I klageskema af 6/8 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Villa bygget i 2012, og overtages 08/2021. Skråninger op ad husmuren på husets nord- og østside fremstod i vinteren/foråret 2022 mudrede og smattede, og da tidligere husejer efterfølgende oplyser, at der under græs og jord forefindes trapper i sten, som blev tildækket i foråret 2021, beslutes det at frigrave de skjulte trappetrin.

Ved fjernelsen af jordlaget konstateres det, at de oprindelige vægfliser ind mod muren er blevet fjernet (af tidligere ejer), og at der er skade på soklen, hvor vand og skidt kan trænge ind mellem fundablokke og opfugte murværket, samt nedsætte funktionen af omfangsdrænet. Vandet kan

rende bag om sokkelpappet, som fungerer som fugtspærre mod soklen, hvilket egentligt giver den en modsat effekt. Vurderingen fra to uafhængige murere er, at skaden bør udbedres hurtigst muligt og inden frostens komme i efteråret, samt at prisen for udbedringen overstiger 5000 kr.

Det er vores vurdering, at den ødelagte sokkel ville være blevet betegnet som en skade på tilstandsrapporten, hvis den havde været synlig for den bygningssagkyndige, samt at skaden opfylder kriterierne for en skade (eller nærliggende risiko for skade) i henhold til pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Vi anerkender ikke forsikringsselskabets præmis om, at eftersom der ikke er konstateret følgeskader indvendigt på kælderens øst-væg, så kan det ikke betragtes som en skade / risiko for skade, eftersom sælger først i fjor har fjernet de fliser, som stod op langs kanten på øst- og nordsiden, og som siden husets konstruktion i 2012 har sikret mod at jord og skidt har blokeret for tilløbet til drænet. I øjeblikket hvor den defekte sokkel er eksponeret for vind og vejr, sker der gradvis erosion af sokkelmaterialet. Derudover er fugtniveauet i kældervæggen på den nordvendte side i øvrigt ikke undersøgt, selvom denne er mere udsat for skygge og fugt, og i modsætning til østsiden hælder terrænet kun minimalt.

Vi anerkender i øvrigt heller ikke forsikringsselskabets præmis om, at skaden kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger bagatelgrænsen, eller at skaden kan kategoriseres som almindeligt slid og vedligehold for et hus fra 2012.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ejerskifteforsikringen tilbyder dækning for udbedring af skaden på soklen i henhold til forsikringsbetingelserne; herunder accepterer vores murers forslag til korrekt udbedring af skaden."

Selskabet har i brev af 23/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ejendommens sokkel på husets nord- og østside, hvilken klager ønsker udbedret under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 21. august 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. marts 2021.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 20. maj 2022 anmelder klager, at jorden ved soklen synker, at soklen er utæt to steder, og at de ved gravning har konstateret, at der er to trapper under jorden. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Forholdet afvises indledningsvist uden besigtigelse, da der ikke oplyses om skader i anmeldelsen. Da klager vender tilbage med indsigelser, vælger DBF dog at foretage besigtigelse den 3. juni 2022. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 30. juni 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 7. juli 2022 til DBF's interne klageafdeling, som den 22. juli 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Efter yderligere dialog med klageafdelingen påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af soklen på husets nord- og østside, og at DBF herunder accepterer klagers murers forslag til korrekt udbedring af skaden. Forslaget er ikke fremlagt af klager, og det har ikke været fremsendt direkte til selskabet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 21. august 2021 var forhold ved ejendommens sokkel, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1912 [2012]. Kældervægge er udvendigt udført i 190 mm fundablokke armeret vandret og lodret og udstøbt med 20 mm beton. Hulrum er isoleret med 100 mm mineraluld, og indvendigt er der opsat 100 mm porebetonelementer. Soklens yderside er be-rappet, asfalteret og afsluttet med grundmursdrænplader.

Huset er opført med trapper på hhv. øst-, -vest og nordside. Sælger har valgt at jævne trapperne på husets øst- og nordside, og ved klagers overtagelse er disse således tildækket med jord og sået græs. Klager har forud for anmeldelsen frigravet trapperne.

Ved DBF's besigtigelse af den frigravede trappe mod nord kan man se, at belægningen har sat sig 3-4 cm. (foto 3 og 4), så der er et slip mellem belægning og sokkelpuds. Ved fjernelse af et løst stykke sokkelpuds ses, at der er indlagt en afslutningsliste for grundmursplade (foto 6 og 7). Ved frigravning med en skruetrækker ses toppen af grundmursplade ca. 4 cm. Under bund af afslutningsliste.

På husets østside er der også monteret afslutningsliste for grundmursplade under sokkelpuds. Her er top af grundmursplade ca. 20 cm. under bunden af afslutningsliste. Man har i forbindelse med tildækning af trappen monteret en sokkelpap mellem afslutningsliste og grundmursplade for ikke at få jord ned bag denne. Opbygningen ses på billede 12A, hvor konsulenten har illustreret denne.

Bag pappen ses enkelte studsfiger i blokke ikke at være fyldte. Konsulenten vurderer, at disse bør efterfyldes med cementmørtel og blokke og figer smøres med sokkelasfalt for at imødegå en mindre risiko for, at der kan trænge fugt ind i kældrens hulrum. Dette kan efter konsulentens vurdering udføres for 3.125,00 kr. inkl. moms, hvorfor forholdet som udgangspunkt ikke er omfattet af forsikringsdækning, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

Klager er dog velkommen til at fremsende tilbud til selskabet, såfremt dette måtte overstige bagatelgrænsen på kr. 5.000,00.

Trappen på husets vestside, som ikke har været tildækket, har samme slip mellem ydervæg og trappe. Dette er anmærket i tilstandsrapporten med et gråt hus (litra A, nr. 3), og det er anført i

noten, at forholdet alene har kosmetisk betydning. Sælger har opsat en trappevange i fliser opsat mod husets sokkel.

Konsulenten har målt for fugt indvendigt i kælderen langs top og bund af den østvendte væg, og der måles ingen forhøjet fugt og ses ikke i øvrigt tegn på fugtindtrængen.

Der kan ikke konstateres utætheder ved soklen, og det slip, som ses mellem belægning og sokkel-puds, har alene kosmetisk karakter. Forholdet kan skjules ved opsætning af trappevange, ligesom sælger har gjort på vestsiden af huset.

Klager oplyser, at vand og skidt kan trænge ind mellem fundablokke og opfugte murværket og nedsætte funktionen af omfangsdrænet. Klager oplyser også, at to forskellige murere vurderer, at skaden bør udbedres hurtigst muligt. Klager har ikke fremlagt udtalelser fra murerne.

Der er ikke målt unormal fugt indvendigt i kælderen, og der ses ingen indvendige tegn på, at soklens konstruktion og/eller tilstand har medført fugtindtrængen til kælderen. Soklens yderside er berappet med cementmørtel, asfalteret og afsluttet med grundmursdrænlader.

Herudover er der udført 80 mm omfangsdræn. DBF's konsulent oplyser, at fugtsikringen er udført korrekt, og der ses heller ingen tegn på, at dette ikke skulle være tilfældet.

Klager skriver, at den bygningssagkyndige ville have anmærket forholdet som en skade, hvis soklen havde været synlig for ham. Det bemærkes hertil, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet på vestsiden som et rent kosmetisk forhold.

Klager har i klageskemaet anført, at selskabet ikke har undersøgt fugtniveauet i kældervæggen på den nordvendte side, og at denne er mere udsat for skygge og fugt.

Klager har ikke tidligere over for DBF gjort gældende, at der skulle være indvendige følgeskader. Selskabet vil dog gerne tilbyde at sende en konsulent ud og måle for fugt i samtlige vægge af kælderen, såfremt klager ønsker dette.

DBF gør på det foreliggende grundlag gældende, at klager ikke har påvist eller antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 21. august 2021 var forhold ved soklen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 6/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Nyt tilbud

Lad os starte med at informere om, at det har været vores hensigt at modtage et aktuelt og konkret tilbud på reparation af den ødelagte sokkel. Det har dog desværre ikke været muligt for mureren at rekvirere en entreprenør, som havde tid og lejlighed til at fremkomme med en pris inden svarfristen. Mureren har i april måned givet et overslag på, at håndværksmæssig korrekt udbedring af skaden vil løbe op i ca. 30-40.000 kr. inkl. moms.

Overslaget var ikke et tilbud, da mureren tilkendegav, at han var nødt til at alliere sig med en entreprenør, og at den endelige pris derfor afhang af omkostninger til entreprenøren. Siden april

måned er der dog sket betydelig øget erosion af studsfiger m.v., og med udgangspunkt i den aktuelle høje efterspørgsel på håndværkere, kan det derfor forventes, at prisen dags dato er højere.

Vi vil gøre opmærksom på, at Dansk Boligforsikring ikke tidligere har efterspurgt et tilbud på udbedring, da de konsekvent har afvist vores skadeanmeldelse og efterfølgende klage.

Ang. skadesbegrebet og korrekt udbedring

Dansk Boligforsikring (DBF) har afvist dækning med henvisning til, at *'forholdet ikke opfylder skadebegrebet'*. Dette virker modstridende med DBF's egne udtalelser, eftersom DBF bl.a. skriver, at: *'Bag pappen ses enkelte studsfiger i blokke ikke at være fyldte. Konsulenten vurderer, at disse bør efterfyldes med cementmørtel og blokke og figer smøres med sokkelasfalt for at imødegå en mindre risiko for, at der kan trænge fugt ind i kælderens hulmur.'*

Konsulenten vurderer altså, at der kan være en reel risiko for indtrængning af fugt i huset. DBF anfører endvidere, at

'Dette kan efter konsulentens vurdering udføres for 3.125,00 kr. inkl. moms, hvorfor forholdet som udgangspunkt ikke er omfattet af forsikringsdækning, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.'

Vi har forelagt forsikringens skøn for vores murer, og han vurderer at denne pris er 'grotesk' og afviser klart, at nogen murere kan løse opgaven for denne pris. Han tilbyder at løse det for 7.500 kr. inkl. moms, men han gør samtidig tydeligt opmærksom på, at denne løsning 'kun vil være en midlertidig og ukorrekt løsning på skaden'. Derfor er vi som husejere ikke interesseret i denne løsning, da dette ikke vil være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Når DBF så klart kan afvise, at der er tale om en dækningsberettiget skade (eller nærliggende risiko for skade), så virker det ulogisk for os, at DBF alligevel skønner en pris for udredning af selvsamme skade. Samtidig lyder DBF's beskrivelse ovenfor af forholdet i sig selv til at opfylde definitionen på en dækningsberettiget skade, som anført i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. For os fremstår det derfor som om, at DBF erkender helt eller delvist, at der kan være tale om en skade, men at dækning udelukkende afvises med henvisning til bagatelgrænsen anført i forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12.

Twisten må i så fald bero på, hvorledes skaden skal udbedres håndværksmæssigt korrekt. Her er de to murere, som vi har haft til at undersøge og vurdere skaden ikke i tvivl om, at enten skal soklen konstrueres med nye grundmursdrænplader, eller subsidiært skal trappen eleveres til sit oprindelige niveau og tildækkes med trappevanger, som på husets vestlige side.

Det virker i øvrigt til, at DBF i deres argumentation på snedig vis bruger trappen på husets vestlige side til at underbygge deres påstand om, at skaden er rent kosmetisk:

...

Forholdet på husets vestlige side er nemlig helt korrekt anført som en kosmetisk skade i tilstandsrapporten. DBF glemmer dog at oplyse, at 'slippet' mellem ydervæg og trappe på denne vestlige side kun er på maksimalt ½ cm, samt at soklen bag trappevangeren op ad muren er fuldstændig intakt. Derfor er der ingen risiko for indtrængning af fugt og skidt på husets vestlige side – altså der er tale om et kosmetisk forhold, som noteret i tilstandsrapporten. På husets østlige side er slippet derimod 20-35 cm og soklen er eroderet, blotlagt og sårbar, og vandet kan trænge ind gennem figer m.v., og skidt kan blokere omfangsdrænet. Derfor er de to forhold overhovedet IKKE sammenlignelige.

Vi finder anledning til generelt at kritisere DBF's ageren i sagen, som er grænsende til hånlig og nonchalant, og med beviste usagligheder.

Konklusion

Vi fastholder vores krav om, at DBF skal dække vores omkostninger til håndværksmæssig korrekt udrødning af skaden på soklen, bortset fra selvriskoen. Skaden skal udbedres i overensstemmelse med vores murers løsningsforslag og pristilbud – eller af en af DBF udpeget murer, som er medlem af Byg Garanti. Alternativt ønsker vi, at DBF skal tage initiativ til dokumentere ved en uafhængig autoriseret fagperson, at løsningen med efterfyldning med cementmørtel og smøring med sokkelasfalt er en håndværksmæssig korrekt løsning, hvorefter vi vil acceptere denne løsning.

I øvrigt

Vi ønsker at takke ja til DBF's tilbud om, at de sender en konsulent ud for at foretage målinger af fugtniveauet i begge kældervægge. Det er dog en betingelse, at dette ikke forsinker processen, da det er åbenlyst, at situationen med soklen er yderst kritisk, og at en afklaring derfor bør findes hurtigst muligt."

Klageren har yderligere i brev af 25/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har ønsket at få tilsendt tilbud på udbedring af defekte sokler på [adressen]. Tilbuddet fra entreprenør og murer er nu lagt ind på sagen. Prisen for udbedring af skaden beløber sig til DKK 156.980,00 ekskl. moms. Tilbuddet er d.d. også fremsendt direkte til advokat ... ved Dansk Boligforsikring."

Selskabet har i brev af 19/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal DBF berigtige en skrivefejl i klagesvaret. Villaen er fra 2012 og ikke fra 1912.

DBF har siden første klagesvar foretaget en genbesigtigelse af ejendommen med henblik på at undersøge, om der kan konstateres fugt i kælderen. Ved besigtigelsen, som finder sted den 24. november 2022, foretager besigtigelseskonsulenten en fuld gennemgang af kælderen og måler ingen fugt i samtlige kældervægge. Notat fra genbesigtigelse fremlægges som **bilag C**.

Konsulenten foretager en supplerende besigtigelse af soklen udvendigt og konstaterer, at der ikke er sket en udvikling siden den første besigtigelse for mere end 6 måneder siden.

Konsulenten har udarbejdet en skitse, som viser, hvordan sokkel og terræn så ud ved klagers overtagelse af ejendommen. Denne fremlægges som **bilag D**. Som det fremgår af skitsen, så bliver det papindlæg, som lukker af mellem grundmursplade og topliste, holdt på plads af terrænet. Ved klagers fjernelse af terrænet fastholdes papindlægget ikke længere i sin position, hvilket bl.a. ses på billede 105 fra genbesigtigelsen.

Skaderisikoen vurderes på baggrund af ejendommen, som denne fremstod på overtagelsestidspunktet og ikke, hvordan den ser ud efter klagers frigrivning af soklen.

Det er fortsat konsulentens vurdering, at forholdet primært har kosmetisk betydning, hvilket understøttes af det forhold, at der ingen fugt måles i kældervæggene. Der er heller ikke konstateret andre tegn på, at soklen ikke er tæt.

Konsulenten vurderer fortsat, at en fugning af de 3 åbne stødfuger og en berapning af lecaoverfladen med efterfølgende behandling med sokkelasfalt vil sikre en fuld tæthed af soklen, og at udgifterne til dette ikke overstiger 5.000 kr. DBF har tilbudt at dække dette på trods af, at der ikke er konstateret skader som følge af forholdet.

Klager har oplyst, at hans murer har tilbudt at udføre arbejdet for 7.500 kr. inkl. moms, hvorfor erstatningen kan opgøres til dette beløb med fradrag af selvrisko på 5.000 kr.

Klager gør gældende, at den af selskabet tilbudte løsning er midlertidig og ukorrekt. Klager har fremlagt et tilbud på 196.225 kr. for udskiftning af platonpladerne og udførelse af mangelfuld sokkelpuds ned til ny afslutningsskinne.

DBF har tilbudt at dække det arbejde, som er nødvendigt for at sikre en tæt sokkel. Selskabet skal ikke udbedre håndværksmæssige mangler ved udførelsen af soklen, hvis disse ikke har givet anledning til skader eller på overtagelsestidspunktet medførte nærliggende risiko herfor, hvilket må afvises, idet der 1 år og 4 måneder efter overtagelsen ikke er konstateret skader.

Klager har ikke påvist, at arbejdet iht. det fremlagte tilbud er nødvendigt for at sikre en tæt sokkel, og at han har krav på yderligere dækning end den, som selskabet har tilbudt klager."

Til dette har klageren fremsendt brev af 2/1 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Forsikringsselskabet har tidligere afvist al dækning, men accepterer med skrivelsen den 19. december 2022 at dække det arbejde, som er nødvendigt for at sikre en tæt sokkel. Prisen for denne udbedring er ifølge vores murer/entreprenør 156.980 kr. ekskl. moms.

Vi kan forstå, at forsikringsselskabet er uenig i dette løsningsforslag, og alene vurderer, at fugning af 3 stødfuger, berapning af leca-overfladen med efterfølgende behandling med sokkelasfalt er tilstrækkeligt. Vi har gjort gældende, at prisen for forsikringsselskabets forslag til udbedring er 19.600 kr. ekskl. moms jf. fremlagte tilbud. Uanset sagens udfald, bør forsikringsselskabet således være forpligtiget til at dække minimum 14.600 kr. til reparation af den defekte sokkel (hvor selvriskoen er fratrukket).

Hertil har selskabet i brev af 19/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har i sit høringssvar af 30. november 2022 oplyst, at hans murer har tilbudt at udføre den af selskabet anviste udbedring for 7.500,00 kr. inkl. moms.

Klager gør nu gældende, at udbedringen koster 19.600,00 kr. + moms, og henviser til det tilbud, som klager har fremlagt. Af dette fremgår det, at prisen på 19.600,00 kr. + moms omfatter udførelse af manglende sokkelpuds ned til ny afslutningsskinne og udførelse af manglende sokkelpuds på væg til garageoverdækning. Prisen er en del af et samlet tilbud, som dækker over en anden udbedringsløsning end den, som selskabet har anvist.

DBF har intet grundlag for at ændre på den tilbudte erstatning på 7.500,00 kr. med fradrag af selvrisko på 5.000,00 kr."

Heroverfor har klageren i brev af 24/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi finder det desværre useriøst, at Dansk Boligforsikring i sin taksering lægger vægt på et gammelt og udløbet mundtligt prisoverslag fra sommeren 2022, når der foreligger et nyt og skriftligt tilbud på baggrund af en grundig besigtigelse ultimo november 2022. Der er samtidig desværre sket tydelig forværring af skaden i løbet af efteråret (alt imens forsikringsselskabet har nølet med at vedkende sig sit erstatningsansvar), hvilket også kan forklare prisstigningen. Desuden er der tvivl om, om prisoverslaget fra sommeren var inklusive eller eksklusive moms, eftersom overslaget aldrig blev givet på skrift, men beror på en erindring.

Det skriftlige tilbud på 19.600 kr. ekskl. moms fra mureren dækker udbedring af skaden netop i henhold til forsikringsselskabets egen håndværksmæssige løsningsforslag. Den håndværksmæssige korrekte udbedring med hjælp fra en entreprenør (tilbuddet på 156.980 kr. ekskl. moms), inkluderer også en mindre, overfladisk reparation af platonplade på husets vestvendte side, eftersom det er vurderet, at dette forhold ikke kun har kosmetisk betydning."

Selskabet har herefter i brev af 14/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er klager selv, som den 30. november 2022 oplyser, at hans murer har tilbudt at udføre den af selskabet anviste udbedring for 7.500,00 kr. inkl. moms.

Til trods for, at klager dengang oplyste, at prisen var inklusive moms, er selskabet indstillet på at lade tvivlen herom komme klager til gode og opgøre erstatningen til 9.375,00 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisko.

Selskabet har besigtiget soklen under ankenævns sagen, og der kunne ikke konstateres en udvikling siden selskabets første besigtigelse.

Som tidligere anført, så modsvarer den pris, som klager henviser til, ikke det arbejde, som selskabet har tilbudt at dække. Der henvises til besigtigelsesnotatet, hvoraf det fremgår, at der alene er tale om 1 m² sokkel, som skal berappes og asfaltbehandles."

Hertil har klageren i brev af 17/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker at afslå forsikringsselskabets tilbud om dækning af kun 9.375 kr. inkl. moms, eftersom denne dækning overhovedet ikke står rimeligt mål med de udgifter vi som kunde vil have ved at udbedre skaden på soklen, og således ikke lever op til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 eller ejerskifteforsikringsbekendtgørelsens bilag 1, litra 8.

Som tidligere anført, henviser forsikringsselskabet til et mundtligt overslag uden forudgående grundig teknisk besigtigelse. Dette er usagligt, eftersom overslaget er gammelt, ikke bindende for håndværkeren og der foreligger et konkret tilbud i sagen. Det er desuden tydeligt for enhver, at

soklen er klart forværret siden første besigtigelse, da størstedelen af fugerne i soklen er eroderet væk.

Som tidligere anført vil vi samtidig gøre opmærksom på, at forsikringsselskabets forslag til udbedring ikke er en håndværksmæssigt korrekt løsning ifølge vores tekniske bistand, eftersom denne løsning kun kan betegnes som en overfladisk og midlertidig reparation, som ikke er i stand til at 'genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted' jf. loven og som i øvrigt ikke yder tilstrækkelig fugtbeskyttelse. Den håndværksmæssige korrekte løsning koster os 196.225 kr. inkl. moms jf. tilbuddet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens anmeldelse af 20/5 2022, tilstandsrapport af 18/3 2021, selskabets besigtigelsesnotat af 7/6 2022 inklusive fotos, tilbud fra murerfirma af 25/11 2022, selskabets besigtigelsesnotat af 28/11 2022 inklusive fotos, principsnit over oprindelige forhold, korrespondance mellem klageren og selskabet, salgsoptilling, police af 12/8 2021, forsikringsbetingelser W.1.1.19 og forsikringsbetingelser af 1/1 2021. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 20/5 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) fredag, 22 april 2022.

Hvordan blev skaden opdaget Jorden ved soklen synker i løbet af våde vinterdage, og det konstateres ved gravning, at der er to trapper under jorden og at soklen er utæt begge steder.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Store huller i hussoklen (øst- og nordvendt), som er udsat for vind og vejr og indtrængning af fugt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/6 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Det anmeldte forhold omhandler huller i sokkel jf. skadeanmeldelsen.

Det anmeldte forhold omhandler sokler efter fritlægning af trapper ved litra A jf. TR. [Luftfoto].

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Kældervægge er udvendigt udført i 190 mm. fundablokke armeret vandret og lodret, og udstøbt med 20MN beton.

Hulrum er isoleret med 100 mm mineraluld og indvendigt er der opsat 100 mm. porebeton elementer.

Soklens yderside er berappet, asfalteret og afsluttet med grundmurs drænplader.

Der er udført 80 mm. omfangsdræn i ral.

Beskrivelse:

FT. anviser trappe mod nord som han har frigravet, da den ved overtagelse var tildækket med jord og tilsået med græs.

(Foto 2)

På sokkel ses der aftegning af tidligere terrænhøjde og at belægning har sat sig 3-4 cm, så der er et slip mellem belægning og sokkelpuds. (Foto 3,4).

Et løst stykkepuds fjernes (Foto 5), og bagved dette ser der indlagt afslutningsliste for grundmursplade. (Foto 6,7).

Ved frigravning (Foto 8) ses toppen af grundmursplade ca. 4 cm under bund af afslutningsliste. (Foto 9).

På husets vestside ses trappe anmærket i TR. udført med en trappe vange i fliser opsat mod husets sokkel (Foto 10,11), og til højre for bunden af denne trappe konstateres der at være udført pumpebrønd for omfangsdræn (Foto 11A), dokumenteret af kloakmester. (Kloak som udført).

På husets østside ses der også monteret afslutningsliste for grundmursplade under sokkelpuds.

Her er top af grundmursplade ca. 20 cm. under bunden af afslutningsliste.

I forbindelse med tidligere tildækning af trappen har man monteret en sokkelpap mellem afslutningslisten og grundmurspladen for ikke at få jord ned bag denne. Bag pap ses enkelte studsfiger i blokke ikke at være fyldte.

(FT's billede Foto 12, og påført illustration Foto 12A)

Indvendigt i kælder langs top og bund af øst væg foretages der fugtmåling. Der ses ingen tegn på fugtindtrængning.

Konklusion:

Jeg vurderer, at forholdet skyldes sætning i udvendigt terræn, og at man har fået placeret afslutning af grundmursplader over den højde man har udført terræn i, hvorfor der er opstået et forhold som rent kosmetisk ser kedeligt ud.

Sælger har så valgt at opsætte en trappe vange ved vest trappe og tildække nord og øst trappe for at skjule forholdet.

Sokkel under terræn vurderes at være udført korrekt med asfalteret overflade og grundmurs drænplade samt omfangsdræn.

Alderen på det skadede:

Huset er opført 2012.

Aktuelle skader:

Forholdet vurderes primært at være af kosmetisk karakter.

Der er på østvendt sokkel 3-4 lodrette fuger mellem lecablok og fundablok som er åbne, og mangler udfyldning og sokkelasfalt.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Forholdet har ingen konstruktiv betydning, men der er en mindre risiko for at lidt fugt kan trænge via studsfiger ind i kældrens hulmur.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig for udførelsestidspunktet, men er bare ikke så omhyggeligt afsluttet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

TILSTANDSRAPPORT:

Ankenævnet for Forsikring

11.

98558

...

Anmærkninger.

Ikke anmærket nord og øst da de har været tildækket med græs ved udarbejdning TR.

Svarer til anmærkning på trappe mod vest.

CARPORT - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Trappe langs hus mod have på vest side af hus, er revnet i samling mellem ydervæg og trappe..	Dette har kun kosmetisk betydning.	-

...

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Nej. Skjult under eksisterende terræn på daværende tidspunkt.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Åbne fuger i sokkelblokke efterfyldes med cementmørtel og blokke og fuger smøres med sokkel-asfalt.

FT. kan evt. skjule forholdet ved at opsætte trappe vange mod sokkel som på vestsiden (ikke pris-sat).

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

- At sokkel er solidt udført og godt drænet under terræn, så der er ingen risiko for at der skulle opstå utætheder i sokkel under terræn som følge af frostskafer
- At det er vigtigt jævnligt at få tilset pumpebrønd for dræn.
- At såfremt der måtte være problemer med soklen ville den være dækket under byggeskadeforsikring, hvorfor det er vigtigt at få et skriftligt svar fra denne.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

- At byggeskadeforsikring har givet telefonisk afvisning.
- At FT's murer har sagt at der er risiko for at der kan opstå utætheder som følge af frost.

[Fotos]"

Af tilbud fra murerfirma af 25/11 2022 fremgår bl.a.:

"Vedr. renovering af fugtbeskyttelse af kældervægge.

Entreprenør ... :

kr. 137.380,00

Optagning af eksisterende trappetrin. Alle trin der er limet sammen bortkøres.

opgravning fra eksisterende terræn og ca. 1 meter ned under terræn.

Fjernelse af defekt platonplade samt bortkørsel.

Levering og montering af ny platonplade med overlap til eksisterende der formodes at gå længere ned.

Opdækning og komprimering af opgravet materiale. Der kalkuleres med at det opgravede materiale kan indbygges igen.

Ankenævnet for Forsikring

12.

98558

Levering og montering af nye trappetrin monteret i beton samt lip. Der genbruges de trappetrin som er muligt.

Hvis der ligger installationer hvor vi skal grave ned udføres dette på timeløn da der kan blive en del gravearbejde med håndskovl hvis der ligger en masse installationer.

[Luftfoto]

Platonplade renoveres ved de røde streger i henhold til entreprenørens anbefalinger.

[Foto]

Regnvand kan løbe bagom platonplade.

Murerfirmaet ... Kr. 19.600,00

Udførelse af manglende sokkelpuds ned til ny afslutningsskinne hvor platonplade renoveres.

Udførelse af manglende sokkelpuds på væg til garageoverdækning. (Lecablok står upudset under terræn)

[Foto]

Lecablok er ikke pudset under terræn

Tilbudspris i alt for arbejde samt materialer eks. moms kr. 156.980,00 25% moms kr. 39.245,00.

Tilbudspris i alt for arbejde samt materialer inkl. moms kr. 196.225,00."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/11 2022 inklusive fotos fremgår bl.a.:

"Ved genbesigtigelsen er der foretaget indvendig fugtmåling med Tramex fugtmåler af alle kældervægge som ligger mod terræn iht. vedhæftede plan og nummerering, samt foretaget en ny udvendig registrering af forholdene ved husets 3 trapper.

[Plantegning]

Beskrivelse:

Indvendigt:

På vest væg i disponibelt rum 2 (Foto 2,7) måles der ingen fugt. (Foto 4,5,6,8,9,10,11,42)

På nordvæg i disponibelt rum 2 (Foto 12,18) måles der ingen fugt.

(Foto 13,14,15,16,17,19,20,21,22,23,24,25,26,39,40,41,42)

På nordvæg i disponibelt rum 1 (Foto 27,31) måles der ingen fugt. (Foto 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38)

På nord og øst væg i bad 1 (Foto 43,44,48) måles der ingen fugt (Foto 45,46,47,53)

I bruseområdet hvor der tidligere på dagen er badet, ses der et svagt udslag på måleren, men liggende indenfor normen for en tør væg. (Foto 49,50,51,52)

På østvæg i soveværelse (Foto 54,65) måles der ingen fugt. (Foto 55,56,57,58,59,60,61,62,63,64)

Udvendigt:

Ved trappe på husets nordside (Foto 66) ses der ingen forringelse af sokkelens tilstand og på belægningens niveau i forhold til første besigtigelse. (Foto 67,68,69,70,71,72,73)

Der ses ingen utætheder i soklen.

Ved trappe på husets vestside (Foto 79) er anmærket revne mellem trappe og hus forværret. (Foto 75,76,77,78)

Ved trappe på husets østside (Foto 85,86) ses der ingen forringelse af soklens tilstand i forhold til første besigtigelse. (Foto 83,84 og Foto 87 til 105)

Der ses fortsat kun at være 3 ikke tillukkede stødfuger og lidt manglende berapning samt efterfølgende behandling med sokkelasfalt for at sikre fuldstændig tæthed af soklen. (Foto 89A)

Pumpebrønd for dræn ved husets sydvestlige hjørne ses fortsat ren og velfungerende. (Foto 80,81,82)

Konklusion.

Der ses ved genbesigtigelsen ingen ændringer i forholdet i forhold til første besigtigelse.

Forholdet vurderes fortsat primært at være af kosmetisk art opstået som følge af FT's fjernelse af det ved overtagelse eksisterende terræn. Herved er pap indlæg mellem afslutningsliste og grundmur plade på den østlige trappe ikke længere fastholdt i sin position.

Der ses kun mindre risiko for en lille fugtindtrængning ved 3 åbne stødfuger og lidt blotlagt overflade lecablok.

Udbedring.

For at sikre fuld tæthed af sokkel med den nuværende fritlagte sokkel kan dette ske ved fugning af de 3 stødfuger og berapning af Leca overfladen med efterfølgende behandling med sokkelasfalt.

Materialer:

1 ps. Alfix Durapuds.

4 l. sokkelasfalt.

1 bred pensel.

I alt 400 kr. ekskl. Moms

Arbejdstid:

Luk 3 stødfuger og berap 1 m2. sokkel/ anslået 2 ½ timer inkl. kørsel

Asfaltbehandling berapning efter tørretid/ anslået 1 ½ timer inkl. kørsel.

Ca. 2000 kr. ekskl. moms

Da FT. ved fjernelse af muld og græs har blotlagt soklen kan ekstra sikring mod tilsmudsning bag grundmursplade ske ved at pladens overkanter tilskæres i højde med belægning og at der etableres en Butylfuge mellem sokkel og belægning.

Ca. 20 løbende meter (nord og øst)

Anslået pris: 5.000 kr. ekskl. moms.

[Fotos]."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Fotos har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 2012 – den 21/8 2021. Klageren anmeldte den 20/5 2022, at jorden ved soklen sank, og at det ved gravning var konstateret, at der var to trapper under jorden langs ejendommens øst- og nordvendte sider, hvor soklen var utæt. Klageren kræver, at selskabet skal yde dækning for udbedring af skade på soklen, i alt kr. 196.225 kr. inklusive moms, jf. tilbud fra entreprenør og murer. I anden række ønsker klageren, at selskabet som minimum dækker 19.600 kr. eksklusive moms med fradrag for selvrisko for det af selskabet foreslåede udbedringsarbejde i form af fugning af 3 stødfuger og berapning af leca-overfladen med efterfølgende behandling med sokkelasfalt, jf. samme tilbud.

Klageren har anført, at han i forbindelse med, at han frigravede trapperne, konstaterede, at de oprindelige vægfliser ind mod muren var blevet fjernet af den tidligere ejer, og at der er skade på soklen, hvor vand og skidt kan trænge ind mellem fundablokke og opfugte murværket samt nedsætte funktionen af omfangsdrænet. Vandet kan løbe bag om sokkelpappet, som fungerer

som fugtspærre mod soklen. Klageren er fra to uafhængige murere blevet oplyst om, at skaden bør udbedres hurtigst muligt. Han har også anført, at sælgeren først i 2021 fjernede de fliser, som stod langs kanten på øst- og nordsiden, og som har sikret mod, at jord og skidt har blokeret for tilløbet til drænet. Han er derfor uenig i selskabets præmis om, at der ikke er risiko for skade, da der ikke er konstateret følgeskader indvendigt på kælderen. Han har videre anført, at sokkelmaterialet gradvist eroderer, da den defekte sokkel er eksponeret for vind og vejr, og at soklen er klart forværret siden første besigtigelse, da størstedelen af fugerne i soklen er eroderet væk. Selskabets forslag til udbedring er ifølge klageren ikke en håndværksmæssigt korrekt løsning, da løsningen er en overfladisk og midlertidig reparation.

Selskabet har under sagens behandling for nævnet pr. kulance tilbudt klageren 9.375,00 kr. inkl. moms med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. for efterfyldning af enkelte studsfuger med cementmørtel i blokkene, og smøring af fuger med sokkelasfalt for at imødegå en mindre risiko for, at der kan trænge fugt ind i kælders hulmur. Selskabet har afvist at yde yderligere dækning og har anført, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er konstateret aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader. Ved selskabets besigtigelser af kælderen er der ikke målt forhøjet fugt, og der ses ingen tegn på fugtindtrængen i kælderen. Der er ikke konstateret utætheder ved soklen, og det slip, som ses mellem belægning og sokkelpuds, har alene kosmetisk karakter. Ved genbesigtigelse af soklen udvendigt konstaterede selskabet, at der ikke var sket en udvikling siden den første besigtigelse. Selskabet har videre anført, at ud fra skitse over, hvordan sokkel og terræn så ud ved klagerens overtagelse af ejendommen, ses det, at det papindlæg, som lukker af mellem grundmursplade og topliste, blev holdt på plads af terrænet. Som følge af klagerens fjernelse af terrænet fastholdes papindlægget ikke længere i sin position. Skaderisikoen skal vurderes på baggrund af ejendommen, som den fremstod på overtagelsestidspunktet og ikke, hvordan den ser ud efter klagerens frigravning af soklen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/6 2022 fremgår det, at "Indvendigt i kælder langs top og bund af øst væg foretages der fugtmåling. Der ses ingen tegn på fugtindtrængning. **Konklusion:**

Jeg vurderer, at forholdet skyldes sætning i udvendigt terræn, og at man har fået placeret afslutning af grundmursplader over den højde man har udført terræn i, hvorfor der er opstået et forhold som rent kosmetisk ser kedeligt ud ... **Aktuelle skader:** Forholdet vurderes primært at være af kosmetisk karakter. Der er på østvendt sokkel 3-4 lodrette fuger mellem lecablok og fundablok som er åbne, og mangler udfyldning og sokkelasfalt ... Forholdet har ingen konstruktiv betydning, men der er en mindre risiko for at lidt fugt kan trænge via studs-fuger ind i kældrens hulmur ... **Beskrivelse af udbedring af det skadede:** Åbne fuger i sokkelblokke efterfyldes med cementmørtel og blokke og fuger smøres med sokkelasfalt ... **Oplyst af dig ved besigtigelsen:** - At sokkel er solidt udført og godt drænet under terræn, så der er ingen risiko for at der skulle opstå utætheder i sokkel under terræn som følge af frostskafer".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/11 2022 fremgår det, at "Der ses ved genbesigtigelsen ingen ændringer i forholdet i forhold til første besigtigelse. Forholdet vurderes fortsat primært at være af kosmetisk art opstået som følge af FT's fjernelse af det ved overtagelse eksisterende terræn. Herved er papindlæg mellem afslutningsliste og grundmur plade på den østlige trappe ikke længere fastholdt i sin position. Der ses kun mindre risiko for en lille fugtindtrængning ved 3 åbne stødfuger og lidt blotlagt overflade lecablok".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.5 fremgår det, at dækningen er betinget af, at "forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller

er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, ...".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos - finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet bestod forhold ved sokkelen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra selskabets kulancetilbud om 9.375,00 kr. inkl. moms, hvorfra der skal ske fradrag af selvrisko, til dækning af udgiften til efterfyldning af enkelte studsfiger mv.

Nævnet har lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet giver nærliggende risiko for fugtgener eller andre gener i kælderen. Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/6 2022 fremgår det, at der ved selskabets fugtmålinger i kælderen ikke er tegn på fugtindtrængning. Det fremgår også, at "sokkel er solidt udført og godt drænet under terræn, så der er ingen risiko for at der skulle opstå utætheder i sokkel under terræn som følge af frostskafer".

Nævnet har også lagt vægt på, der alene er dækning på ejerskifteforsikringen, når et forhold foreligger på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.5. Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/11 2022 fremgår det, at forholdet vurderes at være opstået som følge af klagerens fjernelse af eksisterende terræn, og at papindlæg mellem afslutningsliste og grundmursplade på den østlige trappe herved ikke længere blev fastholdt i sin position.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

98558

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

19.

98558

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Svend Bjerg Hansen